MARKT GöSSWEINSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

„ Albertsgarten Wichsenstein “

Begründung gem. § 2 a Bau GB

Umweltbericht gem. § 2 a Bau GB

September 2006

Architekt Hartmut Schmidt, Am Weiherer Weg 4, 96142 Hollfeld
MARKT GÖSSWEENSTEIN,
BEBAUUNGSPLAN „ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN“
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER Baulichen NUTZUNG

WA
Allgemeines Wohngebiet

3. MASS DER Baulichen NUTZUNG

II
Zahl der Vollgeschosse

2 WO
pro Grundstück max. zwei Wohneinheiten

0,35
Grundflächenzahl (GRZ) max.

0,6
Geschlossflächenzahl (GFZ) max.

4. BAUWEISE / BAUGRENZE

offene Bauweise

Baugrenze

Zulässig nur Einzelhäuser

Satteldach

Dachneigung

38°- 52°

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche lt. Erschliessungsvertrag

Sichtdreieck

Straßenbegrenzungslinie
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGLUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche zur Erhaltung von Vegetationsbeständen / Best. Obstbäumen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a v. m. § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 2106 m² der Fl.-Nr. 148 Gemarkung Wichsenstein als Ausgleichsfäche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese durchzuführen.

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Hochstammobstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge lokaler Sorten, Sortenauswahl nach Rücksprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau).
Extensive Pflege und Bewirtschaftung:
Düngung und Pflanzenschutz der Bäume nur in Absprache mit dem Kreisfachberater für Obstbau, falls unabdingbar erforderlich zum Erhalt der Bäume. Keine Düngung und Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Mahd der Fläche max. 2 mal pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, Baumscheibenmulchung zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN:

1.1 Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.2 Sichtdreieck / Sichtfeld

1.2.1 Die Sichtfelder (Bauverbotszone) sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen Stapeln, sonstige Gegenstände mit einer Höhe von über 0,80 m ab Fahrbahn-oberkante der Kreisstraße freizuhalten. Soweit eine Überlagerung bestehender Gebäude gegeben ist, haben diese Bestandsschutz.

1.2.2 Wendefläche
Umlaufend um die Wendefläche ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Streifen mit 1,00 m Tiefe von Einzäunungen, Bepflanzungen oder baulichen Anlagen freizuhalten.
1.3 Einfriedungen und Außenanlagen

Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1.00 m hoch sein. Zulässig sind Holzzaune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune hinter dichter Heckenbepflanzung. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen: „Hierbei sind ortsübliche heimische Bäume und Sträucher zu verwenden“. Grundstückszufahrt, Stellplatz und Stauraum vor Garagen sind so zu befestigen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

1.4 Garagen und Nebengebäude


1.5 Hinweise

1.5.1 Landwirtschaftliche Emissionen, die trotz einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden.

1.5.2 Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30, anzuzeigen. (Art.8 Abs.1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art.7 Abs.1 BayDSchG).

1.5.3 Die Ableitung der Dach- und Hofniederschlagswässer hat schadlos auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Alternativ könnte eine Ableitung zu einem auf geeigneten Grundstück zu errichteten Versickerungsbecken geführt werden.

1.5.4 Bei Anzeichen für Altlastverdacht im Rahmen von Erschließungs- oder Baumaßnahmen ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.
MARKT GÖSSWEINSTEIN,
BEBAUUNGSPLAN „ALBERTSGARTEN WICHSENSTEIN“

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform

2.1.1 Für die Dachform der Hauptgebäude und der Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Dachneigung

2.2.1 Dachneigung Hauptgebäude 38° - 52°
2.2.2 Dachneigung Nebengebäude 23° - 52°

2.3 Dacheindeckung

2.3.1 Hauptgebäude: Zulässig Ziegel, naturrot
2.3.2 Nebengebäude: wie Punkt 2.3.1

2.4 Kniestock

2.4.1 Die Kniestockhöhe für Hauptgebäude darf max. 0,50 m betragen
2.4.2 Für Nebengebäude ist ein Kniestock unzulässig.

2.5 Zwerchhausgiebel

Zulässig bis max. 1/3 der Hausseite.

2.6 Dachgauben

Zulässig als Einzelgauben mit max. 2,00 qm Größe.
Dachschnittete- / negative Dachgauben sind unzulässig.

2.7 Höhenlage

Die Oberkante Kellerdecke darf bei den Gebäuden westlich der Erschließungsstraße max. 1,00 m über der natürlichen Geländeoberkante bzw. Max. 0,20 m über die Erschließungsstraße liegen.

2.8 Fassade

zulässig sind helle Putzfassaden, sowie Holzverschalungen ohne auffallende Muster oder Farben.
PLANLICHE HINWEISE:

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Vorschlag neue Parzellierung
- Garagenzufahrt
- Best. Gemeindekanal
- Gepl. Entwässerungskanal
BEBAUUNGSPLAN
ALBERTSGARTEN WICHSNENSTEIN
MARKT GOSSWEINSTEIN LANDKREIS FORCHHEIM
REG.-BEZIRK: OBERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

Lang, Erster Bürgermeister


Lang, Erster Bürgermeister


Lang, Erster Bürgermeister


Lang, Erster Bürgermeister

5. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Begründung, Festsetzung der Ausgleichs-/Okolflächen und dem Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid von 27.10.2006, Nr. 48/02, genehmigt.

Lang, Erster Bürgermeister


Lang, Erster Bürgermeister

ARCHITEKT
HARTMUT SCHMIDT
96122 HOLLE Feld
TEL. 09274/926909670

DATUM
SEPTEMBER 2006